

PROSPEKT INFORMACYJNY
BOZ-2 OSIEDLE GRABÓWKI
BOZ-2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa



STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
DATA SPORZĄDZENIA PROSPEKTU: 28 sierpnia 2025 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BOZ-2 sp. z o.o. sp. k. Numer KRS: 0000612092	
Adres	ul. Isep 1 31-588 KRAKÓW	
Nr NIP i REGON	NIP: 679 31 25 997	REGON: 364179876
Nr telefonu	+48 507 031 375	
Adres poczty elektronicznej	biuro@boz2.com	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.boz2.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Jasna 13-13i, 32-020 Wieliczka
Data rozpoczęcia	23.09.2020r
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.10.2022r
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Jasna 13-13i, 32-020 Wieliczka
Data rozpoczęcia	23.09.2020r
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.10.2022r
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
--

Adres i nr działki ewidencyjnej	Grabówki 622 - 639, działka nr 76/1, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8, 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 76/14, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18, 76/19, 76/20, 76/21, obręb 0009 Grabówki	
Nr księgi wieczystej	KR11/00051630/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK WPISÓW	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W sąsiedztwie: zabudowa jednorodzinna, usługowa, produkcyjna (np. firma „u Jędrusia sp. z o.o.”), składowisko odpadów komunalnych z sortownią, las przy ul. Lipowej, Ekologiczny Park Grabówki, szkoły, przedszkola.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy:	Plan ogólny gminy: nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka - obszar "B" – ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 2016 r. poz. 2931 z późn. zmianami
	Miejscowy plan odbudowy:	Miejscowy plan odbudowy: nie dotyczy
	Inne:	Inne: nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	77MN.1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 30%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy określona została w następujący sposób: a) 11 m dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i inwentarskich, b) 5 m dla budynków garażowych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 70%.

Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 dom jednorodzinny
<u>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</u> UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 7 kwietnia 2016 r. Rozdział II. Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu (...) § 10. 1. <i>Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez:</i> 1) <i>nakazy:</i> a) <i>ochrony walorów przyrodniczych poprzez zachowanie naturalnego charakteru terenów w obrębie strefy ekologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu, obejmującej tereny lasów, użytków zielonych, lokalnie upraw polowych, zieleni towarzyszącej dolinom rzek, potoków i cieków - w celu ukształtowania obszarów trwałych powiązań między kompleksami zieleni nieurządzonych,</i> b) <i>wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami terenu biologicznie czynnego oraz wskaźnikami dopuszczalnej powierzchni zainwestowania- wyznaczonymi dla poszczególnych terenów,</i> c) <i>maksymalnej ochrony zieleni przy podejmowaniu działań inwestycyjnych, poprzez zachowanie i wkomponowanie drzew i zbiorowisk roślinnych w teren inwestycji, o ile nie uniemożliwia to realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu,</i> d) <i>ochrony pomników przyrody na podstawie przepisów odrębnych,</i> e) <i>korzystania z zasobów wód zgodnie z przepisami odrębnymi,</i> f) <i>ochrony rowów odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,</i> g) <i>ochrony istniejących otulin biologicznych cieków wodnych i zbiorników wodnych,</i> h) <i>stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi znajdującej się w zasięgu przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu,</i> i) <i>sytuowania nowo projektowanych budynków podlegających ochronie akustycznej w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu; w przypadku dopuszczenia planowanej zabudowy w zasięgu oddziaływania akustycznego należy stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych,</i> j) <i>ochrony obszaru cennego przyrodniczo ze skupiskami roślin i zwierząt, proponowanego do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny "Dolina rzeki Wilgi",</i> k) <i>zachowania odległości 50m od granic cmentarza dla budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,</i> l) <i>podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w obszarze 50-150 m od granicy cmentarza,</i> m) <i>prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,</i>	

- n) budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi,
- o) zachowania zasady, aby uciążliwość wynikająca z działalności obiektów usługowych,
- p) rzemiosła usługowego i obiektów produkcyjnych nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,
- q) utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych, zgodnie z § 18,
- r) realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1ha oraz innych szczelnych powierzchni, zgodnie przepisami odrębnymi - kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń lub w zależności od potrzeb separatorów substancji ropopochodnych;
- 2) zakazy:
 - a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu (dotyczy nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych),
 - b) w obrębie strefy ekologicznej wyznaczonej na rysunku planu:
 - lokalizacji nowej zabudowy; zakaz nie dotyczy terenów położonych w tej strefie, dla których ustalenia planu w Rozdziale III dopuszczają zabudowę,
 - realizacji nowych ogrodzeń, w celu zapewnienia ciągłości tras migracji zwierząt,
 - wycinki drzew, z wyjątkiem, gdy wymagane są cięcia pielęgnacyjne lub cięcia ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa,
 - lokalizowania parkingów, z wyjątkiem "zielonych parkingów" do 20 stanowisk,
 - c) lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego; zakaz nie dotyczy ponadto istniejących obiektów usługowych, rzemieślniczych itp., zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - d) budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - e) lokalizacji obiektów budowlanych w terenach wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy mostów i połączeń komunikacyjnych zapewniających ciągłość w systemie komunikacyjnym obszaru, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - f) zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi oraz nasypywania gruntu, na terenach osuwisk i terenach zagrożonych występowaniem osuwisk (w tym strefach buforowych), z wyjątkiem przypadków dotyczących prac ziemnych związanych z inwestycjami, na których realizację zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano zgłoszenia lub uzyskano decyzję administracyjną.
- 2. Oprócz nakazów i zakazów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) minimalną odległość budynków od lasu należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) minimalną odległość zabudowy kubaturowej od brzegu cieku wodnego wydzielonego na rysunku planu ustala się na 15m a w przypadku innych cieków

na 10m; w przypadku wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zabudowę należy lokalizować zgodnie z ich przebiegiem;

- 3) 3)w granicach obszaru objętego planem występują tereny szkodliwych wpływów poeksploatacyjnych (tereny pogórnice) od Kopalni Soli "Wieliczka" i Kopalni Barycz, co należy uwzględnić w opinii geotechnicznej lub dokumentacji geologiczno - inżynierskiej;
- 4) dopuszcza się magazynowanie odpadów niebezpiecznych na terenach produkcyjno - usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem PU, w zamkniętym pomieszczeniu magazynowym, w kontenerach, beczkach, pojemnikach, koszach zabezpieczających przed zabrudzeniem oraz dostępem osób trzecich; odpady należy przekazać do specjalistycznych jednostek, posiadających stosowne pozwolenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonego zasięgu (przedstawionego na rysunku planu) ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 na środowisko, określonego decyzją o lokalizacji autostrady:
 - a) w strefie oddziaływań ekstremalnych (20m od krawędzi jezdni), niedopuszczalne jest:
 - lokalizowanie obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury autostrady oraz urządzeń ochrony środowiska,
 - produkcji rolnej,
 - b) w strefie zagrożeń (50m od krawędzi jezdni) niedopuszczalne jest:
 - lokalizowanie obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - prowadzenie gospodarki rolnej, z wyjątkiem produkcji roślin nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej,
 - c) w strefie uciążliwości (150m od krawędzi jezdni):
 - należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi poprzez zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych, pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia, tj; ekranów ochronnych, zieleni ochronnej lub zieleni osłonowej i dotrzymanie obowiązujących normatywów,
 - niedopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi (z wyłączeniem Miejsc Obsługi Podróżnych) oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - niedopuszczalne jest prowadzenie upraw warzyw i lokalizowanie ogrodów działkowych;
- 6) na obszarze użytku ekologicznego "Las i stawy na Grabówkach", ustanowionego w celu ochrony siedlisk podmokłych oraz lasu będącego miejscem występowania chronionych gatunków: roślin, owadów, płazów i ptaków, utworzonego uchwałą Nr XLIII/317/2005 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 18 lipca 2005 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego "Las i stawy na Grabówkach", zmienioną uchwałą Nr XV/189/2008 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 4 marca 2008 r. w sprawie zniesienia ochrony części obszaru uznanego za użytek ekologiczny "Las i stawy na Grabówkach", obowiązują zakazy:
 - niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub

przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno- błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych, - zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarów użytków chronionych, - umieszczania tablic reklamowych, zakazy nie dotyczą:
- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;

7) obszar objęty planem położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 451 Subzbiornik Bogucice, określonego orientacyjnie na rysunku planu, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej;

8) w granicach obszaru planu znajdują się dwa ujęcia wód głębinowych: S-1 oraz S-1 bis, oznaczone na rysunku planu, dla których decyzją Starosty Wielickiego nr OŚR.6341.95.2012 z dnia 5 grudnia 2012 r. ustanowiono bezpośrednią strefę ochronną, w obrębie, której należy:

- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarować teren zielenią,
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wód,
- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;

9) dopuszcza się możliwość prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową w terenach cieków wodnych wydzielonych na rysunku planu oraz nie wydzielonych.

3. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

1) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN.1 i MN.2), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ograniczonym rozwojem (MNO), tereny zieleni urządzonej z istniejącą zabudową (ZPz) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- 2) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi (MWU), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (MNU), zabudowa mieszkaniowo-usługowa z ograniczonym rozwojem (MNUO) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny usługowe UP, w których znajdują się usługi oświaty i kultury- jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny ZD - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

**UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE
z dnia 7 kwietnia 2016 r.**

Rozdział II.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

(...)

§ 14.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
 - 1) na obszarze objętym planem znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wykazane w kartach rejestracyjnych oraz opracowaniu pn. " Rejestracja osuwisk i terenów zagrożonych na terenie miasta i gminy Wieliczka w skali 1:10 000 wraz z wykazaniem ich stopnia aktywności", sporządzonym dla miasta i gminy Wieliczka i zaktualizowanym w roku 2013 i 2014;
 - 2) na obszarze objętym planem występują:
 - a) osuwiska aktywne - tereny nie nadające się pod lokalizację jakiegokolwiek budownictwa, z możliwością dopuszczenia budownictwa mieszkaniowego i usługowego, wyłącznie w przypadkach wynikających z obowiązującego, do dnia wejścia w życie niniejszego planu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej potwierdzającej, że projektowana inwestycja nie naruszy zaburzenia równowagi gruntu oraz określi zalecenia dotyczące zabezpieczeń dla projektowanych budynków,
 - b) osuwiska okresowo-aktywne - tereny nie nadające się pod lokalizację budownictwa, z możliwością dopuszczenia budownictwa mieszkaniowego i usługowego, pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej potwierdzającej, że projektowana inwestycja nie naruszy zaburzenia równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się osuwiska oraz że dokumentacja ta określi zalecenia dotyczące zabezpieczeń dla projektowanych budynków;
 - c) osuwiska nieaktywne - tereny nie nadające się pod lokalizację budownictwa, z możliwością dopuszczenia budownictwa mieszkaniowego i usługowego, pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej potwierdzającej, że projektowana inwestycja nie naruszy zaburzenia równowagi gruntu i nie

spowoduje uaktywnienia się osuwiska oraz że dokumentacja ta określi zalecenia dotyczące zabezpieczeń dla projektowanych budynków,

- d) tereny zagrożone występowaniem osuwisk - w terenach tych budownictwo może być dopuszczone, po wcześniejszym wykonaniu dokumentacji geologiczno-inżynierskiej lub geotechnicznej zgodnie z przepisami z zakresu ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz spełnieniu zawartych w nich zaleceń, pod warunkiem aby dokumentacja była wykonywana przez uprawnionego geologa,
- e) strefy buforowe - strefy wokół osuwisk, szczególnie tylnych (głównych) skarp osuwiskowych, gdzie w wyniku rozwoju osuwiska tereny położone na obrzeżach osuwiska (w szczególności powyżej progów), mogą zostać objęte procesami osuwiskowymi; strefy buforowe, należące do terenów zagrożonych, wynoszą od 10m do 20m i zależą od wysokości skarpy osuwiskowej, zgodnie z kartami rejestracyjnymi lub kartami dokumentacyjnymi osuwiska,

- dla tych obszarów (lit. a/,b/, c/, d/, e/) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III;

- 3) dla obszarów, na których występują osuwiska dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz nową zabudowę na warunkach określonych w Rozdziale III;
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach:
 - a) osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych - pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno - inżynierskiej,
 - b) zagrożonych - pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej lub geotechnicznej zgodnie z przepisami z zakresu ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz spełnieniu zawartych w nich zaleceń, pod warunkiem aby dokumentacja była wykonywana przez uprawnionego geologa,
- 5) badania geologiczno-inżynierskie, wykonywane w granicach osuwisk aktywnych okresowo- aktywnych, nieaktywnych oraz w terenach zagrożonych, w tym w strefach buforowych, muszą obejmować w zależności od potrzeb wiercenia geologiczne podwójnym aparatem rdzeniowym z pełnym rdzeniowaniem do głębokości poniżej najniższej powierzchni poślizgu ścinania (w szczególności zaleca się w przypadkach związanych z posadawianiem obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi oraz budowę i rozbudowę dróg) oraz sondowania dynamiczne bądź statyczne, próby obciążeniowe, wkopy, odkrywki itp.; dopuszcza się również wykonanie innych badań uzupełniających (np. geofizyczne, hydrogeologiczne) w celu lepszego rozpoznania osuwiska;
- 6) w granicach osuwisk aktywnych, okresowo-aktywnych oraz nieaktywnych prace geologiczne należy wykonać przez osobę posiadającą uprawnienia geologiczne w zakresie ustalania warunków geologiczno- inżynierskich dla potrzeb zagospodarowania przestrzennego i posadowienia obiektów budowlanych (kategoria VI lub VII), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) projekt robót/prac geologicznych oraz dokumentacja geologiczno - inżynierska, wykonane dla obszarów o których mowa w pkt 2, wymaga zaopiniowania przez właściwą jednostkę Państwowej Służby Geologicznej przed jej zatwierdzeniem przez właściwy organ administracji geologicznej; opinię właściwej jednostki Państwowej Służby Geologicznej załącza się do wniosku o zatwierdzenie odpowiednio projektu robót/prac geologicznych oraz dokumentacji geologiczno - inżynierskiej;

- 8) obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin.
2. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przy realizacji budynków ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań konstrukcyjno - technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód, w tym ewentualnymi skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych, z zaleceniem w zależności od warunków lokalnych, nie podpiwniczania budynków, stosowanie piwnic bez okien, stosowania materiałów wodoodpornych oraz innych działań ochronnych, przy czym działania te nie mogą negatywnie wpływać na tereny sąsiednie.

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE
z dnia 7 kwietnia 2016 r.

Rozdział II.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

(...)

§ 11.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na terenie objętym planem występują obiekty, tereny i obszary objęte ochroną oraz przeznaczone w planie do objęcia ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: [Lista znajduje się w treści powołanej uchwały]
2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków dla zespołów dworskich w Śledziejowicach i Sierczy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, oznaczonych na rysunku planu, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - bezpośrednią; wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla zespołu dworskiego w Śledziejowicach oznaczonego na rysunku planu, wyznacza się ponadto strefę konserwatorską ochrony pośredniej - wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków (ust. 1 pkt 2) obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowania i ochrony budynków zabytkowych, polegającej na utrzymaniu ich charakteru, z możliwością przebudowy w sposób pozwalający na zachowanie stylu, proporcji i podziałów na elewacji, geometrii dachu oraz zachowania autentycznych fragmentów budynku,
 - b) dopuszczenia adaptacji budynków zabytkowych na inne cele niż dotychczasowe, z zachowaniem wymogów, o których mowa w pkt 3 lit. a,
 - c) zachowania i ochrony obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 innych niż budynki, przy czym zasady te obowiązują również w odniesieniu do obiektów, które zostaną wpisane do gminnej ewidencji zabytków w ramach jej aktualizacji;
 - 4) na obszarze stanowiska archeologicznego oraz strefy nadzoru archeologicznego wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi;

- 5) w obrębie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, której zasięg został ustalony na rysunku planu, obowiązują nakazy:
- a) zachowania układu dawnego zespołu dworskiego wraz z parkiem, o których mowa w ust. 1 pkt 1,
 - b) sytuowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz walorów ekspozycyjnych zabytkowego zespołu,
 - c) kształtowania nowej zabudowy w sposób kontynuujący wartościowe historycznie układy urbanistyczne, ze szczególną dbałością o wykształcone elementy zieleni, poprzez ich wyeksponowanie lub wkomponowanie w zespoły zabudowy,
 - d) zagospodarowania terenów nowej zabudowy z udziałem zieleni opartej o założenia kompozycyjne, nawiązujące do form występujących w otoczeniu zespołu dworskiego, o których mowa pkt 1;
 - 6) wykreślenie lub przeniesienie obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, z gminnej ewidencji zabytków, nie powoduje konieczności zmiany planu.

Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Nie dotyczy

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Układ podstawowy stanowi droga publiczna oznaczona w planie jako 2KDZ.
2. Podstawowe elementy i zasady obsługi komunikacją zbiorową: przystanki autobusowe zlokalizowane przy ul. Grabówki.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

**UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE
z dnia 7 kwietnia 2016 r.**

Rozdział II.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

(...)

§ 16.

1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem, w tym zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej - w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenów.
2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, w tym zmiany lokalizacji;
 - 2) dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, prowadzenie nowych sieci uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, ciągów pieszych i dróg dojazdowych pieszo - jezdnych; dopuszcza się inny przebieg sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nie naruszania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
 - 3) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;

	4) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na tym terenie; 5) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych; 6) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej (np. elektrociepłownia biogazowa), ogniwa fotowoltaiczne, małe elektrownie wodne itp., przy zachowaniu wymogów ustalonych planem oraz wynikających z przepisów odrębnych; 7) w przypadku budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbudowie istniejących, należy wykonać w terenach: a) osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych - dokumentację geologiczno-inżynierską, b) zagrożonych - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczną zgodnie z przepisami z zakresu ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz spełnieniu zawartych w nich zaleceń, pod warunkiem aby dokumentacja była wykonywana przez uprawnionego geologa; 8) szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie z przepisami odrębnymi.	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾ UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „B”	Przeznaczenie terenu	KDW, 2KDZ – tereny tras komunikacyjnych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów,	Przeznaczenie terenu	32KDL – tereny tras komunikacyjnych 7Z – tereny zieleni nieurządzonej Tereny położone na północ od inwestycji
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak

znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾ UCHWAŁA* Nr XLVI/763/2010 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka - obszar "A"	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾ UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka - obszar "B"	Przeznaczenie terenu	77MN.1, 73MN.1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren położony na wschód i zachód od inwestycji
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zapisy planu jak na terenie inwestycji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	41MNO – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ograniczonym rozwojem Teren położony na południe od inwestycji
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 30%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy określona została w następujący sposób:

UCHWAŁA Nr XVII/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka - obszar "B"		a) 11 m dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i inwentarskich, b) 5 m dla budynków garażowych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 70%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 dom jednorodzinny
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾ UCHWAŁA* Nr XLVI/763/2010 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka - obszar "A"	Przeznaczenie terenu	61MN, 61MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren położony na północ od inwestycji
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 60%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy określona została w następujący sposób: a) 11m dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, b) 5m dla budynków garażowych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 40%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na 1 dom jednorodzinny lub garaż,
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NIE DOTYCZY – teren inwestycji objęty miejscowym planem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	-
	gabaryty	-
	forma architektoniczna	-
	usytuowanie linii zabudowy	-
	Intensywność wykorzystania terenu	-
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-

zagospodarowania przestrzennego	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	nadziemna intensywność zabudowy	-
	wysokość zabudowy	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Strategia rozwoju Gminy Wieliczka: https://www.wieliczka.eu/pl/201185/0/strategia-rozwoju-gminy-wieliczka.html
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	System Informacji Przestrzennej: https://wieliczka.e-mapa.net/ Rejestrze Wniosków i Decyzji Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Inwestycje komunalne: Inwestor: MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO OCZYSZCZANIA SP. Z O.O.
	miejscowych planach odbudowy	Znak sprawy: AU-01-6.6740.9.56.2023 Nr. Decyzji: 47/6740.9/2023
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zamierzenie budowlane: INSTALACJA FOTOWOLTAICZNA NA ZREKULTYWOWANEJ CZĘŚCI SKŁADOWISKA
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 947.2023 wydana w dniu 22 czerwca 2023 roku przez Starostę Wielickiego Znak sprawy: AB.6740.6.178.2023.W	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, O której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz	Nie dotyczy	

oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31 lipca 2025 roku	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót: 1 września 2023 roku Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 31 lipca 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	18 budynków
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Intensywność zabudowy została dostosowana do wytycznych obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Budynki w zabudowie bliźniaczej, odstęp między bliźniakami: 8m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Na mocy umowy z ING Bank Śląski S.A. obejmującej prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper zobowiązany będzie do zamieszczania w każdej umowie indywidulowanego numeru rachunku nabywcy, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie ww. rachunku obciążać będą Dewelopera. Każdy nabywca zobowiązany będzie do wpłaty środków pieniężnych z tytułu ceny nabycia działki zabudowanej budynkiem na rachunek indywidualny, w kwotach i terminach określonych w umowie. Wpłaty z otwartego rachunku mieszkaniowego będą dokonywane po zakończeniu i zatwierdzeniu przez osobę wyznaczoną przez bank poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w harmonogramie. Kwoty środków pieniężnych wypłacane Deweloperowi w przypadku zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, nie będą mogły	

	przekroczyć wartości określonych w ww. umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Wpłaty i wypłaty środków pieniężnych ewidencjonowane będą przez bank odrębnie dla każdego nabywcy, na wskazanym w umowie indywidualnym rachunku (subkoncie), wygenerowanym w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach				
	Etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego		Procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów	Zakończenie Etapu
	I	1) Zakup działki 2) Uzyskanie prawomocnego PnB 3) Przygotowanie i rozpoczęcie budowy	25%	29.09.2023
	II	1) Fundamenty, stan "0" 2) Konstrukcja nadziemna budynków	25%	30.04.2024
	III	1) Dachy budynków 2) Ściany działowe 3) Stolarka okienna (bez osprzętu)	10%	28.06.2024
	IV	1) Przyłącza (wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) 2) Mury oporowe między budynkami	10%	30.08.2024
	V	1) Instalacje podtynkowe: c.o. i wod-kan 2) Instalacje podtynkowe: elektryczna 3) Elewacja budynku (bez wyprawy tynkarskiej i obróbki szpalet w parterze) 4) Tynki wewnętrzne 5) Wylewki	15%	29.11.2024
	VI	1) Przyłącza (elektryczne, gazowe) 2) Drzwi wejściowe 3) Montaż osprzętu elektrycznego i instalacji fotowoltaicznej 4) Montaż grzejników i pieca gazowego 5) Zagospodarowanie terenu, wykonanie dróg wewnętrznych 6) Elewacja budynku (wyprawa tynkarska) 7) Procedury odbiorowe	15%	31.07.2025
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Cena może ulec zmianie jedynie w przypadku: 1.1. zmiany stawki podatku VAT obowiązującej dla przedmiotu Umowy. 2. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności:			

	2.1. w przypadku zmiany ceny spowodowanej zmianą stawki podatku VAT obowiązującej dla przedmiotu umowy.
--	---

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach: 1.1. jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”); 1.2. jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 1.3. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 1.4. jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania Umowy; 1.5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; 1.6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności działki zabudowanej budynkiem w terminie określonym w umowie; 1.7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 1.8. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, 1.9. w przypadku zmiany ceny działki zabudowanej budynkiem spowodowanej zmianą stawki podatku VAT obowiązującej dla przedmiotu umowy; 1.10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 1.11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 1.12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. - Prawo upadłościowe. 2. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących terminach: 2.1. w przypadkach wskazanych w ust. 1.1. - 1.5. powyżej – w terminie 30 dni licząc od dnia zawarcia umowy; 2.2. w przypadku wskazanym w ust. 1.6. powyżej – przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności działki zabudowanej budynkiem, liczony od dnia następującego po bezskutecznym upływie terminu określonego zgodnie z umową, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy;

	2.3. w przypadku wskazanym w ust. 1.7. powyżej – po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 2.4. w przypadku wskazanym w ust. 1.8. powyżej – po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 2.5. w przypadkach wskazanych w ust. 1.9. powyżej – w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia Nabywcy pisemnej informacji Dewelopera o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1.9 powyżej. 3. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach: 3.1. jeżeli Nabywca nie spełnia świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości wskazanej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 3.2. jeżeli Nabywca nie stawiał się do odbioru budynku w terminie określonym umowie, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; 3.3. jeżeli Nabywca nie stawiał się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 4. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni licząc od dnia następującego po upływie dodatkowego terminu wskazanego w wezwaniu. 5. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w ust. 3.1 powyżej w odniesieniu do całości umowy tj. zarówno umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodinnym, jak również umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w nieruchomości wspólnej budynków, nawet gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia dotyczy przedmiotu tylko jednej z tych umów. 6. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Odstąpienie od umowy jest skuteczne z chwilą doręczenia drugiej stronie, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, dla skuteczności odstąpienia konieczne jest jednoczesne przedłożenie przez Nabywcę zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskiej, bądź działek powstałych z podziału przedmiotowej nieruchomości, roszczenia ujawnionego na podstawie umowy. Zgoda ta powinna być złożona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca, w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy, przedłoży swoją zgodę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskiej, bądź działek powstałych z podziału przedmiotowej nieruchomości, roszczenia ujawnionego na podstawie umowy. 7. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od umowy, Deweloper zwróci Nabywcy całość wpłat dokonanych przez Nabywcę na poczet ceny, z zastrzeżeniem ust. 9 poniżej. Zwrot nastąpi na wskazany
--	--

	przez Nabywcę rachunek bankowy, o którym mowa w umowie, w terminie 30 dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy. 8. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w ust. 3.2. lub 3.3. powyżej, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 2,5% ceny przewidzianej w umowie. 9. Deweloper ma prawo potrącić należność tytułem kary umownej, o której mowa w ust. 8 powyżej z kwotą podlegającą zwrotowi na rzecz Nabywcy, o której mowa w ust. 7 powyżej, na co niniejszym Nabywca wyraża zgodę. 10. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę z przyczyn, o których mowa w ust. 1.6. powyżej, Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości 2,5% ceny przewidzianej w umowie. 11. W razie odstąpienia od umowy przez którąś ze Stron, środki znajdujące się na rachunku indywidualnym Nabywcy prowadzonym w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera, wpłacone tytułem ceny, zostaną wypłacone Nabywcy przez bank w sposób określony umową o otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, w szczególności po przedłożeniu przez Nabywcę: 11.1. oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą Nabywcy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskiej, bądź działek powstałych z podziału przedmiotowej nieruchomości, roszczeń Nabywcy ujawnionych na podstawie umowy; 11.2. pisemnego oświadczenia Nabywcy o zwolnieniu środków z rachunku po odstąpieniu od umowy. 12. Strony wskazują, iż skorzystanie przez jedną ze Stron z prawa odstąpienia od umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym będzie równoznaczne z odstąpieniem od umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w nieruchomości wspólnej budynków.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – **nie dotyczy**;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu

użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje – **nie dotyczy**.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,
- 3) pozwoleniem na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym,
- 6) zawiadomieniem o zakończeniu budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu.

Istnieje możliwość zapoznania się z wszystkimi ww. dokumentami w biurze Dewelopera: **Kraków, ul. Isep 1, 31-588 Kraków**.